

三鷹市行政視察報告書

報告者： 近藤美保

会派名

流山市議会 流政会

森亮二、青野直、笠原久恵、坂巻儀一、石原修二、大塚洋一、野田宏規、近藤美保

期間

平成 27 年 7 月 9 日 13:00～15:00

視察目的

三鷹市は「都市の便利さと緑豊かな自然とが調和する公園都市」を標榜し「緑と都市的機能が共存する街」を標榜する流山と同様の将来像を掲げているが、特別用途地域や街づくり条例などを組み合わせ、工夫をしている。人口規模についても、約 18 万人と流山の約 17 万人と同程度で、同じく東京都近郊都市である。三鷹市土地利用総合計画（ありたい姿）と、その実現方法（都市計画制限）や街づくり条例の運用について学ぶことで、流山市が目指す街のありたい姿を実現するために必要な知識を習得する。

提供資料（会派で保管。閲覧されたい方は流政会 近藤美保までご連絡ください）

下記に提供資料を一覧で記す。

提供資料番号	内容
①	「緑と水の公園都市」を目指して
②	地域の街づくり活動状況について
③	三鷹市における特別用途地区の概略について
④	特別商業活性化地区に関する条例の概略
⑤	「開発事業者用」三鷹市環境配慮制度の仕組み 概要版（開発事業者用）
⑥	三鷹市のしおり 平成 27 年度版
⑦	三鷹市都市計画図

感想

本視察を通じて、三鷹市の計画行政に関する姿勢と、街にとって必要な施設を民間と協業しながら誘致するための、都市計画上の実践的な知識を得ることが出来た。三鷹市は成熟都市で、開発途上の流山市との単純比較は難しいという意見もある。しかし、一度建った建物は 50 年以上そこにありつづける以上、開発段階だからこそ適用すべきものはするという強い姿勢が必要だと思う。現在人口が増えている流山市も平成 37 年 18 万 3 千人をピークに減少に転じるが、（平成 22 年度に策定の後期基本計画）、開発圧力に身を任せた場合、住宅総数が供給過剰にならないか、経済性が優先されすぎ統一感のない街にならないか、非常に心配である。高度成長期において急速に発展した郊外のニュータウンは現在、住民の高齢化、住宅等の老朽化、近隣センター等の衰退、小中学校等の遊休化などの問題が顕在化している。流山市は現在、大規模マンションが多く建設され、住民が急増している。将来はニュータウンの問題のようにならないよう、長期的に「選ばれ続ける街」を実現できるよう、本視察で得た知識を提案に活かしていきたい。

視察自治体（三鷹市）の基礎情報

（平成 26 年 10 月 1 日現在）

人口:180,963 人、面積 16.50 km²、就業人口（第一次 609 人(0.7%)、第二次 10,957 人(12.7%)、第三次 60,134 人(69.8%)、分類不能 14,516 人(16.8%)、総数 86,216 人(100%)）。

（平成 25 年度）

一般会計歳入 647 億円、市民一人あたり市税納付額 192,836 円

戦時中は、軍需工業と住宅都市として発展、太宰治など作家が住んだ街として知られるほか、全国初のゼロ歳児保育施設の開所（1956 年）、全国初の公共下水道 100%整備（1973 年）を実施した都市。「みたか市民プラン 21 会議」、官民共同プロジェクト「あすのまち三鷹」、三鷹ネットワーク大学での市民、大学・研究機関、企業との協働などが成果をあげ、2005 年度のインテリジェント・コミュニティ・オブ・ザ・イヤー世界 1 位に選出される。都市の便利さと緑豊かな自然とが調和する公園都市を標榜し、市域には豊かな自然が存在、市内に国立天文台三鷹キャンパス、井の頭恩賜公園、野川公園がある。観光名所は、三鷹の森ジブリ美術館（2001 年開館）、三鷹市山本有三記念館、太宰治文学サロンなどの様々な文化施設が存在。加えて、三鷹駅南に位置する禅林寺には太宰治及び森鷗外の、市内南西端に位置する龍源寺には近藤勇の墓が存在する。市域境界線は入り組んでおり、5 つの自治体と隣接する。市役所の一部は調布市域にかかっている。

出典) wikipedia <https://ja.wikipedia.org/wiki/%E4%B8%89%E9%B7%B9%E5%B8%82>

事前質問（視察内容）

視察前に下記の質問を提出、それを元に説明して頂いた。

- 1) 三鷹市のありたい姿を規定する計画は（多自治体における都市マスタープラン）何か、その計画はどのようなプロセスで行ったのか、また計画のトレース方法を教えてほしい
- 2) 商業地区の都市計画制限（どのような姿を実現したくて都市計画制限を行っているか）、商業誘致の目標と実際（工夫をしている点があれば教えてほしい）
- 3) 緑豊かな自然を保全する工夫
- 4) 街づくりに関する市民と行政の関係、街づくり協議会の活動状況

詳細

1) 三鷹市のありたい姿を規定する計画は（多自治体における都市マスタープラン）何か、その計画はどのようなプロセスで行ったのか、また計画のトレース方法を教えてほしい

三鷹市は1970年を境に人口増加が緩やかになり、最近10年間で17万人から18万人に増えるが、一世帯あたりの人員が2.02人（H26）、単独世帯が46%（H22）とファミリー世帯が減少傾向ある。三鷹市は成熟した都市の段階にあり、都市基盤や都市施設などが更新・再生の時期を迎え、さらに、農地や屋敷林の減少をはじめとして緑が減少傾向にあるなど、土地利用の変化が顕在化。この背景を受け、三鷹市の将来像「緑と水の公園都市」を実現する今後12年間の展望（土地利用総合計画(2022)参考資料①）を市民と共働で策定している。

特筆すべきは、急激な人口増加の抑制と（理想は17万5千人が理想）、都市の急激な変化の抑制を明言していることである。また成果指標として「まちづくり指標」を設定し、達成状況とその理由について掲載、施策の成果や未達成の課題を明らかにすることにより施策の評価と今後の対策について考察、分かり易く公開している（参考資料②）。

【参考資料】

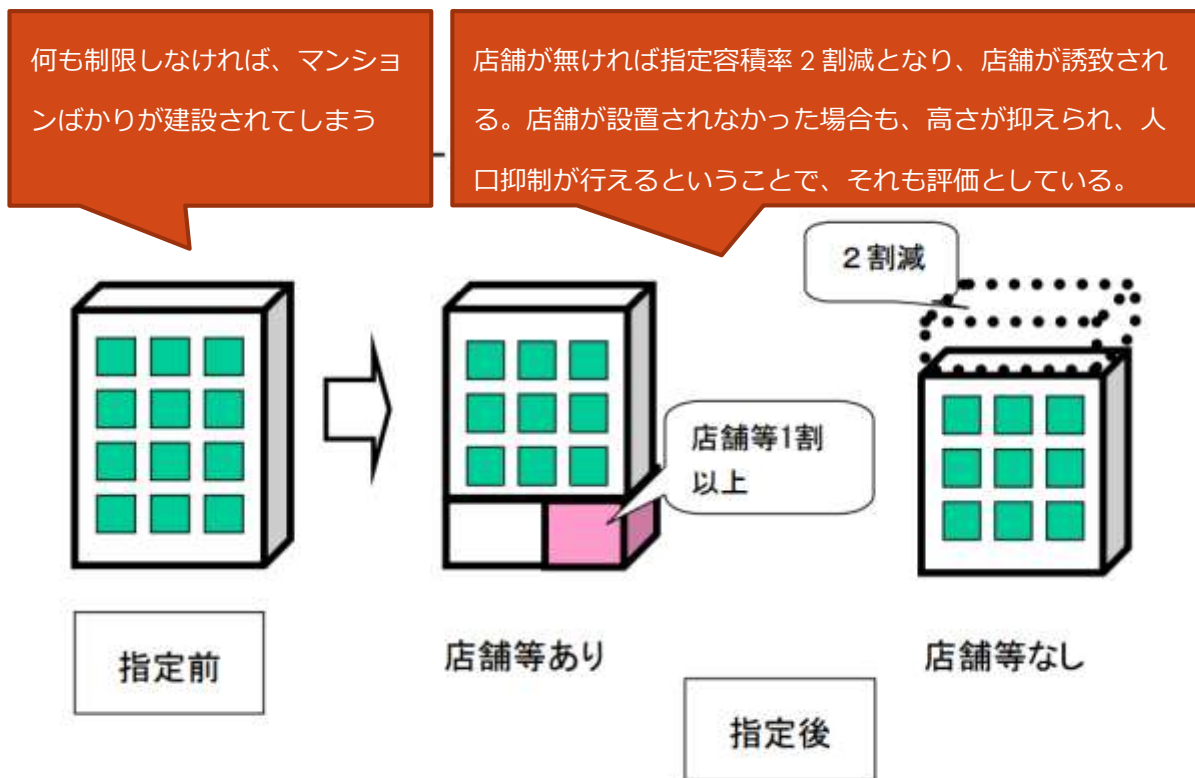
項目	URL
① 土地利用総合計画 2022	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/031/031912.html
② 自治体経営白書（まちづくり指標のトレース）	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/052/attached/attach_52845_5.pdf

2) 商業地区の都市計画制限（どのような姿を実現したくて都市計画制限を行っているか）、商業誘致の目標と実際（工夫をしている点があれば教えてほしい）

規制型と緩和型の特別用途地域を設定しているのが特徴である。

【特別用途地域（規制型）】

規制型の特別用途地域の例は、三鷹駅前商業地域にある「特別商業活性化地区」である。マンションばかりが建設されてしまうのを抑制するため、床面積の一定以上を別に定める併設用途に限定、駅前の賑わいに寄与する店舗出店を誘発し、商業と住環境のバランスをとりながら、訪れた人がゆったりと落ちついて買い物ができるよう魅力的な商業空間の創出を目指す。この仕組みで建設された1F店舗は相対的に安価で貸し出せることになり、結果として駅前の賑わいに寄与する店舗出店を誘発出来る（NPOや福祉関係に貸せば優遇措置を受けられるなど、他の都市計画の制度を組み合わせれば可能）。使い次第で、街にとって必要な施設を民間と協業しながら誘致出来る効果的な手法だと感じた。



出典) 三鷹市HP 特別商業活性化地区のイメージ図

http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/022/attached/attach_22646_2.pdf より

以下に実際マンションの1階に店舗を設置された事例を記す。



<図：1 Fに店舗があるマンション事例 三鷹駅前>

【特別用途地域（緩和型）】

緩和型の特別用途地域の例は、特別住工共生地区である。住宅エリアだが従来から工場があるエリアである。工場を認めながらも居住環境を保護するための必要な用途制限を行っている。建設可能な工場の種類を従来相当のものに限定し、風俗店営業は認めない、耐火建築物又は準耐火建築物、壁面後退、防音壁の設置、作業場開口部の遮音性確保を行っている。

【商業活性化の目標】

商業活性化の目標は、まちづくり指標で設定し、商店数・小売販売額でトレースしている（商店数の目標値は平成27年度に確定）。小売販売額や小売り吸引力は近隣市と比較すると、近隣駅の吉祥寺と商圏が被り厳しい状況であるが、今後は差別化を考えていくとのこと。

【都市計画制限の有効利用に関する考察】

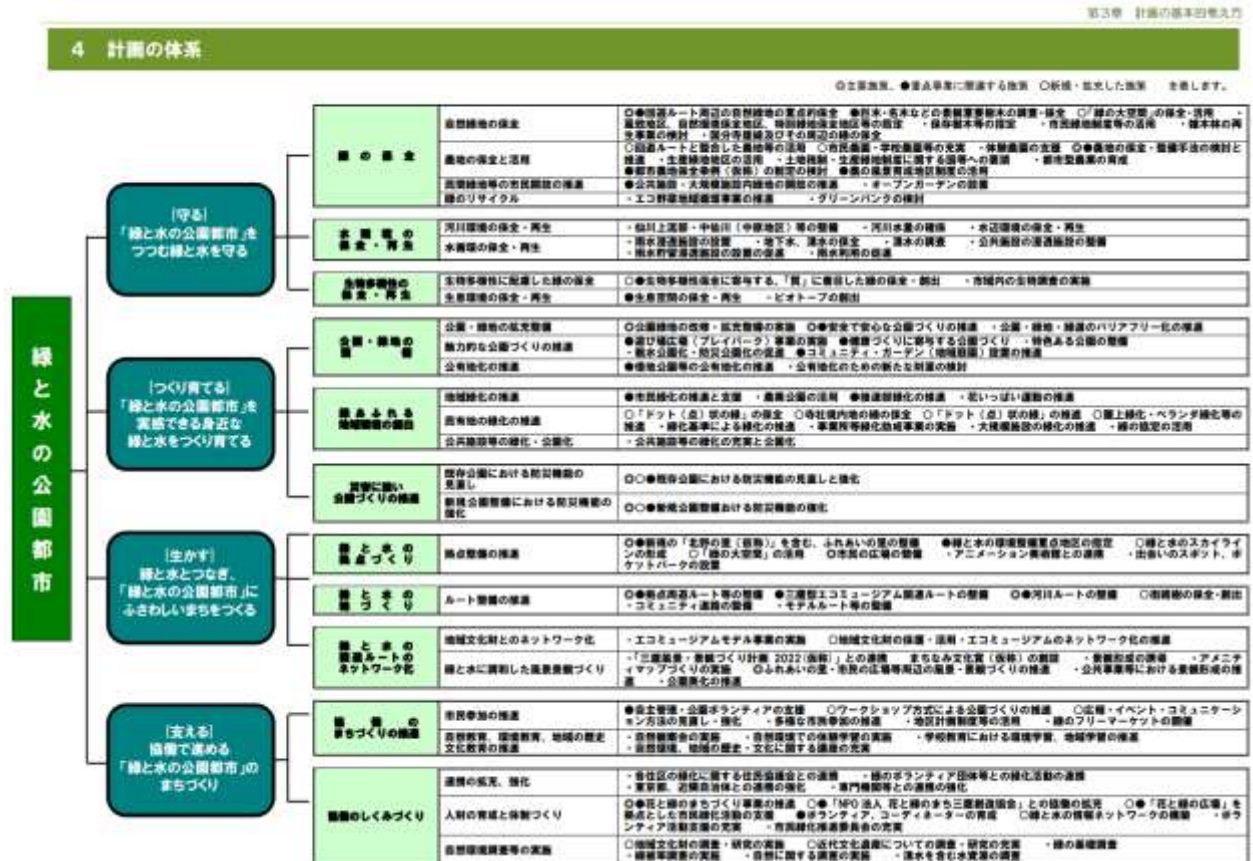
時代の変遷において、ある用途の建物が移転する場合には、跡地をなるべく高く売りたいとするのが常である。しかし何も制限しないと、経済性が優先され跡地に何が建設されるか分からない。例えば三鷹市の文教地区など、広大な敷地を持つ大学のキャンパスが移転することを考える場合、これまでが緑豊かで落ち着いたある場所に、工場が金属剥き出しの状態で建設されれば問題となる。そこで特別用途地区や高度地区などの制限を地域の事情に合わせて設定し、時代の変遷の中で土地の利用や所有者が変わっても環境が著しく変わらないよう、敷地面積や用途や建蔽率や容積率も同程度に保てるよう制限するのだ。事業者は法的に問題がなければ最大限の利益を追求せざるを得ない性質があるため、都市計画制限をかけることで事業者との交渉力を得ているのである。

【参考資料】

項目	URL
③ 特別住工共生地区	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/022/022645.html
④ 特別商業活性化地区	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/022/022646.html
⑤ 自治体経営白書（まちづくり指標のトレース） p.34	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/052/attached/attach_52845_5.pdf

3) 緑豊かな自然を保全する工夫

再開発等によって、緑が失われることが無いように「守る」「つくり育てる」「生かす」「支える」4つの体系で水と緑の総合計画(2022)を策定。



成熟した都市の段階である三鷹市では、現在の緑地を維持する（減らさない）よう、生け垣化率、屋上緑化数や、公園ボランティアが管理する公園数・団体数も成果指標に盛り込んでいる（通常緑の計画では、緑被率、市域面積に対する公園緑地等の割合、農地面積を目標値として設定することが多い）。

流山市も生け垣化率は目標として設定していない。屋上緑化については開発業者に指導を行っているが、施工後のメンテナンスにおけるコスト負担で課題があり、開発事業者は導入に難色を示しているようだ。しかし市営のものは努力が実っており、流山市消防本部南消防署、おたかの森水道局、おたかの森小中併設校では導入に成功している。

テーマ	現況値	計画目標
	(平成22年度)	(平成34年度)
公園緑地等面積	75.9ha	90ha
市域面積に対する公園緑地等の割合 ※注1	4.60%	5.45%
生垣化率 ※注2	20.5% (平成21年度調査)	22.0%
屋上緑化	337箇所 24,843㎡ (平成21年度調査)	600箇所 50,000㎡

※注1：市域面積＝16.5km²

※注2：市内道路の接道延長に対する生け垣及び生け垣とブロック等の併用（生垣系）の延長。

また三鷹市では、良質な住環境の誘導を行うため、地区計画制度を活用し、緑化率の最低限度を設けている（例えば、100㎡以上建築物の緑化率の最低限度は25%等）。平成16年度に地区計画が都市計画決定されてから、6地区で緑化率の制限を定めた地区があり、緑豊かな住宅街生成に寄与している。流山でも戸建住宅が多く建設されているが、メンテナンスの負荷からコンクリートで固めてしまう住宅も多い。多自治体の事例も効果を検証し、流山市が提唱しているグリーンチェーン戦略を推進するうえで有効なヒントが導出できればと考える。

【参考資料】

項目	URL
水と緑の総合計画(2022) p.37-41	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/031/attached/attach_31975_5.pdf
三鷹市地区計画の区域内における建築物の緑化率の最低限度に関する条例	http://www3.e-reikinet.jp/mitaka/d1w_reiki/417901010034000000MH/417901010034000000MH.html
自治体経営白書（まちづくり指標のトレース） p.38	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/052/attached/attach_52845_5.pdf

4) 街づくりに関する市民と行政の連携、街づくり協議会の活動状況

三鷹市には3つの街づくり協議会があり、各協議会は、各地域にふさわしいまちづくりを目指して、行政や関係機関などと連携を図り積極的に活動している。またこれらの市民を支援するための団体や拠点（(株)まちづくり三鷹、三鷹市市民協働センター等）があり、市民の自主的な活動をサポートしており、下記を代表とするプロジェクトが生まれ、成果を出している。街づくりには様々な知識が必要であるため、市民だけでは持続的な運営が難しい。また集まる拠点も必要だ。三鷹市は今後「安心安全・健康長寿のまちづくりの拠点整備」を行う予定である。行政と市民が協働していくために必要な取組について、引き続き注目し参考にしたい。

No	項目	内容
1	丸池復活プランづくりワークショップ	平成9年度から18年度で実施。昭和22年には、魚釣りもできたきれいな池だったが、昭和44年に埋め立てられ児童遊園に。当時の丸池を復活しようと、述べ1000人以上の市民が参加するワークショップで復活プランを作成。開園後は同団体が母体となった公園ボランティアグループが発足。
2	東京外かく環状道路計画	平成13年から開始。 国及び東京都が示す外かく環状道路開発に伴い、三鷹市側の大規模な土地利用の改変や環境影響などを市が、街づくりワークショップ等を開催し、住民とともに精査し、課題や問題点を抽出し、またそれを克服する手法を国や東京都に要望、計画に反映させようという取組。

【参考】

項目	URL
丸池復活プランづくりワークショップ 概要	http://www.mitaka.ne.jp/docs/2012011600276/
東京外かく環状道路計画	http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_categories/index05008009.html